



ÁREA: FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y TURISMO

SERVICIO: URBANISMO/GESTIÓN

ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SURO-R1
"SALADAVIEJA". APROBACIÓN DEFINITIVA.

EXPEDIENTE: 30.611/2016

El Sr. Alcalde-Presidente, en fecha 25 de mayo de 2023, dictó el siguiente:

"DECRETO

Dada cuenta del expediente 30611/2016 de Gestión Urbanística, relativo al Proyecto de Urbanización del sector SURO-R1 "SALADAVIEJA", y

RESULTANDO.- *Que el proyecto de urbanización epigrafiado fue aprobado inicialmente por decreto de la Alcaldía de fecha 21 de diciembre de 2009.*

RESULTANDO.- *Que sometido el expediente a información pública, fueron formuladas alegaciones por D. Antonio Cubo Cubo, en nombre y representación de la sociedad AFAR 4, S.L.*

No obstante, en virtud de escrito presentado en fecha 25 de los corrientes, El representante de dicha entidad, ha desistido de las alegaciones presentadas.

RESULTANDO.- *Que en fecha 5 de mayo de 2023 el Jefe del Área de Infraestructuras, don Eliseo Mena Cózar, emite informe con el siguiente tenor literal:*

"Recibida documentación remitida por D^a Laura Pérez Nieto en representación de la Entidad "JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP-R1 "SALADAVIEJA", mediante la que se solicita la aprobación del Proyecto de Urbanización del referido Sector, con objeto de poder llevar a la práctica las obras de urbanización del mismo, por parte de este servicio técnico municipal se emite el siguiente:

INFORME TÉCNICO

PRIMERO. *El presente informe se realiza a tenor de los antecedentes obrantes en el expediente y concretamente en base a la actualización de los documentos del proyecto requeridos en informes técnicos anteriores, en atención a la realidad física del momento, así como a los requerimientos de las Compañías suministradoras de los servicios.*

SEGUNDO. *El proyecto refundido presentado, de fecha Abril de 2023, contempla los documentos necesarios conforme a lo que establece el artículo 98.3 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, (Memoria, Planos, Cuadro de Precios, Mediciones, Presupuesto, Pliego de Condiciones), a modo descriptivo y justificativo de las de las infraestructuras que nos ocupan.*

TERCERO. *El alcance de este informe atenderá al cumplimiento de las exigencias reglamentarias de las infraestructuras correspondientes a Electricidad en Baja y Media Tensión, Alumbrado Exterior*





CUARTO. En materia concreta de cada una de ellas, se expone lo siguiente:

INSTALACIÓN ELÉCTRICA (BT/MT)

Se aporta como documento complementario al proyecto de obra civil de urbanización, el proyecto de instalación eléctrica en MT y BT.

En los documentos Memoria, Planos, Mediciones, Presupuesto y Pliego de Condiciones, se contempla el análisis, justificación y representación de las instalaciones necesarias para cubrir las necesidades eléctricas de la dotación por parcelas y la simultaneidad correspondiente, según reglamentación vigente aplicable.

En la Memoria de proyecto se describe la justificación sobre el punto de conexión a las redes de Distribución titularidad de la Compañía E-DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, para lo que ha sido prevista conexión en MT a nueva subestación a construir, según documento de condiciones técnico económicas cuya referencia se expone a continuación:



EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.
Unipersonal
Avd. de la Borbolla, 5
41004 Sevilla

Tipo de solicitud SUMINISTRO

Referencia Solicitud: 305565

JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP R-1
SALADAVIEJA
C/ REAL, 97. PLANTA 3.. PUERTA A.
29680 .- ESTEPONA .- MÁLAGA
AA. D. IGNACIO PÉREZ DE VARGAS.

ASUNTO: propuesta previa de acceso y conexión revisada.

Muy Sres. Nuestros:

En relación a su solicitud de permisos de acceso y conexión a la red de distribución de e-distribución de su instalación de consumo por una potencia estimada por ustedes de **17.047 KW (BT) para el sector SUP R1 "Saladavieja" en el término municipal de Estepona, Málaga**, les comunicamos que, una vez evaluada, la propuesta previa de las condiciones en las que existe capacidad de acceso y que hacen viable la conexión es la siguiente:

- o Punto de conexión: **Línea 66 KV LAT 66 KV ESTEPONA- PARAISO**, en tramo próximo a la SET ESTEPONA, mediante la construcción de una nueva subestación 66/20 KV conectada haciendo entrada salida.
- o Coordenadas UTM del punto de conexión: **[H:30, X: 305696, Y: 4033719]**.
- o Capacidad de acceso propuesta (kW): **11.592**.

Las condiciones técnico/económicas planteadas por E-DISTRIBUCIÓN, quedan pendientes de aceptación por parte de la Junta de Compensación en base a las exigencias del RD. 1183/2020, situación que de no formalizarse, podría condicionar la continuidad de las mismas.

En base al cumplimiento de estas condiciones, queda justificado el punto de conexión para la potencia prevista, 17.047 Kw.





Se aporta también documentación correspondiente a la necesidad de trámite de variantes, a tenor del documento adjunto:

e-distribución

Ref. Solicitud: AMAL004 0000348986-1
Tipo Solicitud: VARIANTES

JUNTA DE COMPENSACION SUP R1
SALADAVIEJA
REAL, 97, 3º A EDIF. DON VICENTE
ESTEPOÑA
29680 - MÁLAGA
A la Atención de JAVIER PEREZ DE VARGAS
RUEDAS

Estimado Sr. / Estimada Sra:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de **VARIANTES** que nos ha formulado, por una potencia de kW en ZN SECTOR SUP R-1 0, SALADAVIEJA, 29680, ESTEPOÑA, MÁLAGA, con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, a continuación adjuntamos en un primer documento el **Pilego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para llevar a cabo la modificación de las instalaciones, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo o adecuación de la red de distribución existente en servicio, si son necesarios, y los que se requieren para la nueva extensión de la red de distribución las nuevas instalaciones de red de distribución.

De forma separada, en un segundo documento le aportamos la información referente únicamente al **Presupuesto** de las instalaciones de refuerzo o adecuación, cuya ejecución está reservada a la distribuidora de conformidad con la normativa vigente y que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro.

La validez de estas condiciones técnico económicas es de 6 meses.

Para asumir dichas necesidades de potencia previstas, se prevé la instalación de 16 Centros de Transformación, cuya autorización para su construcción por parte de la Delegación Provincial de Industria, se resolvió en fecha 31/03/2023.

RESUELVE

Otorgar la autorización administrativa previa y la autorización administrativa de construcción de la instalación del expediente AT-17372, según el proyecto de ejecución denominado "Proyecto de 16 nuevos Centros de Transformación, L.S.M.T y L.S.B.T, para nuevo suministro a Parcelas del Sector SUP-R1 "Saladavieja", T.M. Estepona (Málaga)", redactado por D. Sergio Ferrer Baldomero, de fecha julio-2021, y el anexo de fecha mayo-2022, con las siguientes características:

Titular: JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP R-1 SALADAVIEJA

Asimismo queda previsto en los trabajos de urbanización el soterramiento de un tramo de Línea Aérea de MT, considerado como servicio afectado. Dicha actuación está autorizada según resolución de la Junta de Andalucía de fecha 31/03/2023.





RESUELVE

Otorgar la autorización administrativa previa y la autorización administrativa de construcción de la instalación del expediente AT-17371, según el proyecto de ejecución denominado "Proyecto de Desvío y Soterramiento de Línea Aérea de Media Tensión en Sector SUP-R1 "Saladavieja", T.M. Estepona (Málaga)", redactado por D. Sergio Ferrer Baldomero, de fecha julio-2021, y los anexos de fecha mayo-2022 y septiembre-2022, con las siguientes características:

Titular: JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP R-1 SALADAVIEJA

Domicilio: C/ Real n.º 97, Planta 3, Puerta A. Edificio Don Vicente. Estepona

Finalidad: Línea subterránea de media tensión para distribución de energía y su posterior cesión a la Compañía Distribuidora, la cual deberá constar documentalmente.

Características:

- 827 metros de línea subterránea de media tensión, 20 kV, conductor de aluminio RH5Z1 18/30 kV de 240 mm² de sección, entre las arquetas a pie de los apoyos A-832402 y del nuevo apoyo a instalar por la compañía distribuidora.

Situación: Sector SUP R-1 "Saladavieja"

Términos Municipales afectados: Estepona

Referencia: AT-17371

Las redes de Baja Tensión discurrirán desde el cuadro de BT de cada Centro, por acerado, hasta los armarios de conexión colocados a pie de cada parcela.

INSTALACIÓN DE ALUMBRADO EXTERIOR PÚBLICO

Se aporta como documento complementario al proyecto de obra civil de urbanización, el proyecto de instalación eléctrica del alumbrado exterior viario para todo el Sector.

En los documentos Memoria, Planos, Mediciones, Presupuesto y Pliego de Condiciones, se contempla el análisis, justificación y representación de la instalación de alumbrado público viario y de las zonas verdes, según reglamentación vigente aplicable, (RD 1890/2008, 14 Nov, Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior).

INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

En los documentos Memoria, Planos, Mediciones, Presupuesto y Pliego de Condiciones, se prevé el análisis, la justificación y la representación de la instalación de telecomunicaciones para todo el Sector.

Queda incluida en la documentación aportada, plano del asesoramiento para el punto de conexión a la red existente, emitido por Compañía Distribuidora del Servicio, TELEFÓNICA.

Telefónica

CONVENIO DE ASESORAMIENTO ENTRE A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP R-1 SALADAVIEJA DEL PROYECTO URBANÍSTICO DEL SECTOR SUP-R1 SALADAVIEJA Y TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. PARA LA REALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

En la ciudad de Estepona, a 22 de septiembre de 2021

n/ref. ACT-8269698 EXP-38814 URB. SUP-R1 SALADAVIEJA EN ESTEPONA(MÁLAGA)

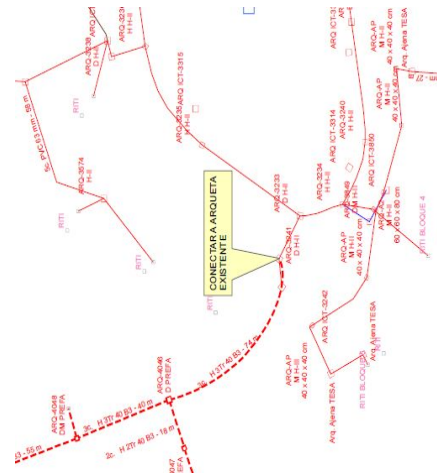
REUNIDOS

De una parte, D. Laura Pérez Nieto, con D.N.I. nº 09675070-M, con domicilio a estos efectos en Calle Real 97, 3º, 29680 de Estepona (Málaga), en nombre y representación de la Junta de Compensación del SUP R1 SALADAVIEJA del Proyecto Urbanístico denominado Sector SUP R1 SALADAVIEJA (en adelante el PROMOTOR), con C.I.F. nº V93017242, en su condición de Presidente, representación que

Excmo. Ayuntamiento de Estepona

estepona.sedelectronica.es - Av. Juan Carlos I nº 40 (29680 - Estepona - Málaga) - Tfno. 952809000





INSTALACIÓN GAS CANALIZADO

En los documentos Memoria, Planos, Mediciones, Presupuesto y Pliego de Condiciones, se prevé el análisis, la justificación y la representación de la instalación de gas canalizado.

Para el punto de conexión y criterio de diseño, se contempla asesoramiento y documentación emitida por la Compañía Distribuidora NEDGIA.



ZE RED MOP 400 mbar SECTOR SUP R-1 SALADAVIEJA DEL T.M. DE ESTEPONA (ANDALUCÍA)

Datos entrada

Solicitante	CRISTINA GONZALEZ CARDENAS
Departamento	ANDALUCIA ORIENTAL
Fecha	09/04/2021
Código SIGEP / HSE	21-0309 / 232872
Revisado por	Cristina Garcia Carolà
Realizado por	Miguel Paganos Ruiz

Datos referencia

Red ubicación	ERM-S06.6-0001 Estepona-ERM ESTEPONA
Provincia/Comunidad	Málaga / Andalucía
Estudio base de referencia	PP redes MOP 4 bar - 400 - 150 mbar de Estepona y su zona de influencia (Andalucía) - SIGEP 18-0347
Rango de presión	MOP 400 mbar
Presión de garantía	75 mbar
% calefacción	12%
PCS referencia	10.000 Kcal/m ³ (n)

Datos Zona Expansión

USO	SUPERFICIE (m ²)	PS	Consumo (m ³)(n)/h)
RESIDENCIAL	-	1.807	284
EQUIPAMIENTO C1	24.876		149
EQ. EQE-P C2	19.718		118
EQ. EQE-I C3	4.075		24
EQ. EQD-1 C4	501		3
EQ. EQD-2 C5	900		6
EQ. EQE-S C6	8.292		50
EQ. EQE-A C7	2.669		16
TERCIARIO C8	5.500		33
TOTAL		1.807	683





PUNTO DE CONEXIÓN RED DE GAS

Conclusión

Por todo lo expuesto anteriormente se indica que en materia que nos ocupa, el texto refundido del Proyecto de Urbanización presentado, detalla y programa las obras previstas.

No existe inconveniente en que dicho proyecto refundido sea aprobado.

INFORME FAVORABLE"

RESULTANDO.- Que en fecha 8 de mayo de 2023 el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, don Héctor Juan Ruiz Hidalgo, emite informe con el siguiente tenor literal:

"Tras los informes emitidos los pasados 25 de abril de 2023 y 27 de enero de 2021, por este mismo técnico, en referencia al documento proyecto de urbanización de la unidad de ejecución SURO-R1 "Saladavieja", se ha presentado nueva documentación al expediente para su análisis e informe.

Fruto de ese análisis podemos indicar que:

- Se ha aportado informe de HIDRALIA S.A., firmado electrónicamente.
- Se han corregido los planos, con un diseño adecuado de los pasos de peatones en todas las intersecciones..

En vista de todo lo anterior, sin perjuicio de otros informes de esta Delegación, y desde el punto de vista técnico, se informa el proyecto en sentido **FAVORABLE**, para la continuación del trámite para su aprobación definitiva."

RESULTANDO.- Que en fecha 16 de mayo de 2023 el Ingeniero Agrónomo Municipal, don Miguel Ángel Vico Cisneros, emite informe con el siguiente tenor literal:

"Recibida documentación remitida por D^a Laura Pérez Nieto en representación de la Entidad "JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP-R1 "SALADAVIEJA", mediante la que se solicita la aprobación del Proyecto de Urbanización del referido Sector, con objeto de poder llevar a la práctica las obras de urbanización del mismo, por parte de este servicio técnico municipal se emite el siguiente:





INFORME

1.- ANTECEDENTES

Se presenta una copia digital del proyecto de urbanización de la unidad SUP-R1 "SALADAVIEJA" del PGOU de Estepona redactado por los Arquitectos D. Luis Escarcena Gil y D. José María Aragón Jiménez. Dicho proyecto es presentado como parte del desarrollo urbanístico propio de la unidad de ejecución mencionada.

La unidad SUP-R1 "SALADAVIEJA", tiene aprobado definitivamente Plan Parcial de Ordenación.

En primer lugar se ha comprobado que el ámbito de actuación de la unidad expresado en el Plan Parcial de Ordenación, coincide con lo que se determina en el proyecto de urbanización que se va a proceder a analizar. Sin haber hecho comprobación topográfica, los límites señalados en ambos documentos coinciden sensiblemente, así como la estructura viaria general.

Se me requiere informe, por parte del ICCP Municipal, al respecto del tratamiento, diseño y adecuación de las ZVP recogido en el proyecto de urbanización del referido Sector. Así como del cumplimiento de la Ordenanza de Uso de las Zonas verdes públicas y Protección del arbolado para la aprobación Inicial del PU presentado en la unidad de ejecución SUP-R1 "SALADAVIEJA" con una superficie total de 410.575,00 M2.-

La **superficie total** de la **Zona Verde Pública** que recoge el PU. es de **58.505,40 M2** compuesto por un total de 11 zonas identificadas como ZV-1 a la ZV-11.

ZONA - DESTINO SUPERF. (M2)

EQZV-1 Parques y jardines	17.052,68
EQZV-2 Parques y jardines	5.862,87
EQZV-3 Área juego de niños	2.780,20
EQZV-4 Parques y jardines	2.738,23
EQZV-5 Parques y jardines	4.845,72
EQZV-6 Área juego de niños	5.113,21
EQZV-7 Parques y jardines	5.923,40
EQZV-8 Parques y jardines	6.022,63
EQZV-9 Parques y jardines	3.413,45
EQZV-10 Área juego de niños	1.696,18
EQZV-11 Área juego de niños	3.056,8

TOTAL Área juego de niños 12.646,42

TOTAL Parques y jardines 45.858,98

Lo que supone un porcentaje superior al 10% de la superficie total ordenada. Siendo esta del (10%) Mínimo que se ha de cumplir, según el RD. 2159/78 del Reglamento del Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana. Considerando el total de la superficie de ZVP como practicable.

Legislación y Normativa de aplicación RD. 2159/78 del Reglamento del Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana, donde se establece: "Que los espacios libres de uso público (jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales), no podrán ser inferior al 10% de la superficie total ordenada" .

ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES

Art. 4 Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público a los efectos del cumplimiento





de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

a) Jardines:

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
- Poseer condiciones, apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) Áreas de juego y recreo para niños.

No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar

c) Áreas peatonales.

El tratamiento de las zonas verdes que se recoge en el sistema de espacios libres presentado en el proyecto de Urbanización del SUP-R1 "SALADAVIEJA" presenta, en líneas generales un tratamiento adecuado, en base a las descripciones siguientes:

- **Capítulo de Diseño**

Las zonas verdes más importantes se localizan en la zona occidental del Sector, paralelo a la Autovía y con continuidad norte-sur. El resto de zonas se distribuyen en ambos márgenes del vial principal de la Urbanización, Vial 1, en dos franjas, de 30 metros de anchura, a cada lado del mismo. Se han previsto zonas destinadas a área de juego de niños, otras de estancia y esparcimiento y otras simplemente ajardinadas para enriquecimiento visual de la Urbanización.

La zona destinada a jardines y áreas de juego, de carácter y propiedad públicos. La condición para su diseño es la posibilidad de desarrollar en ellas las actividades recreativas a las que se destinan. En este sentido, las áreas reservadas cumplen perfectamente por su función por su tamaño, geometría y ubicación.

Se prevé también en ambos márgenes del vial 1, sendos carriles para circulación de bicicletas (carril – bici) de 2,0 metros de anchura y pavimentados al efecto en hormigón fratasado coloreado, con la pertinente señalización.

Las Zonas verdes que transcurren a lo largo del vial 1 principal, se ha ordenado mediante paseos peatonales, zonas estanciales y áreas infantiles pavimentadas con adoquín y rodeadas de tratamientos vegetales de origen mediterráneo descritos en los planos y memoria del PU.

- **Capítulo de Ajardinamiento**

- Se ha diseñado un ajardinamiento de carácter Mediterráneo en el uso de las especies elegidas y el tratamiento de su superficie con predominio de especies arbustivas basados en el Estudio de Impacto Ambiental realizado al efecto y donde se establece un listado de especies permitidas dentro del área debido al grado de protección que tiene. Concretamente se encuentra dentro de un área denominada HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO HIC 6220_4 prioritario Pastizales anuales acidófilos mediterráneos. Así como las áreas a reforestar para conservar el HIC 5330_2 "arbustadas termófilas mediterráneas". Estas áreas a reforestar se encuentran tanto dentro del sector como fuera del él y suman un total de 71.649,90m².

Una vez presentado el Estudio de Impacto Ambiental del presente Proyecto de Urbanización, la Junta de Andalucía, redacta informe del Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de fecha 10 de Marzo de 2023 donde acepta la propuesta de reforestación planteada para poder sustituir el HIC 5330_2 existente en el sector.

La superficie del HIC 5330_2 dentro del sector es de 6.8 Ha y se ha propuesto la reforestación de 2.25 Ha dentro del sector y 4.91 Ha fuera del sector.

Las 2.25 Ha corresponden con las parcelas de Zona Verde Público EQZV-1, EQZV-6, EQZV-10 y





EQZV-11, sumando un total de 22.535,90m2. El resto de la superficie a reforestar son parcelas municipales en sectores o zonas colindantes y suman un total de 49.114m2.

Se justifica y detalla en el plano 24 "Restauración HIC 5330_2" del presente PU.

- Superficie destinada a Jardines 41.475,98 m2
- Superficie destinada a Juego y recreo de niños 12.646,42 m2.

El objetivo de superficie a recuperar es 6,86 Has (distribución de los HIC 5530-2 previa al incendio). Puesto que la superficie de las zonas verdes y espacios libres asciende a 5,41 Has, el resto se destinará a compensación de hábitat en terrenos públicos fuera del ámbito de actuación.

El objeto de la ejecución de las plantaciones consiste en aportar la máxima naturalidad posible.

En la restauración vegetal se tendrá en cuenta la serie Serie McQr. Serie termomediterránea mariánicomonchiquense y bética seca-subhúmeda silicícola de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Myrtus communis* - *Quercus rotundifolia* S.

Las especies seleccionadas para el bosque serán, **al menos**, las siguientes:

- Lentisco (*Pistacia lentiscus*).
- Alcornoque (*Quercus suber*).
- Mirto (*Myrtus communis*).
- Algarrobo (*Ceratonia siliqua*).
- Acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*)
- Aladierno (*Rhamnus alaternus*).

. Entre otras, mediterráneas.

Todas las especies serán de 1-2 savias y se adquirirán en contenedor forestal.

Las Características de la plantación se describe en el mismo informe redactado por el Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de la Junta de Andalucía.

En cuanto al arbolado propuesto en viales se ha de hacer alguna mejora que deberá incluirse en el PU en la fase de ejecución de obra. tales como:

- En el vial principal o Vial 1 se plantarán especie arbórea del género y especie "TIPUANA TIPU" calibre no inferior a 16/18 entutorada.
- En el resto de viales se deberá sustituir el "*Arbutus unedo*" (Madroño) por arbolado más adaptado a nuestra latitud y cota cero, por lo que se deberá sustituir por el género y especie "*MORUS ALBA*" variedad injertada para evitar frutos, con calibres Idem Anterior 16/18 como mínimo.
- Al arbolado situado en el entorno a las áreas infantiles, se deberá añadir el mismo "*MORUS ALBA*". Así como los que se plantarán a lo largo del vial peatonal y zona de estancias, donde se usará el género y especie " *CELTIS AUSTRALIS*" (ALMEZ) con calibres mínimos 16/18. Todos estos se añadirán a las especies mediterráneas propuestas en el PU.

Capítulo de Riego

- Se ha contemplado un sistema de riego automático más idóneos para cada fin: bocas de riego, aspersores y difusores, y goteros autocompensantes en el total de la superficie cuya Longitud de Tub. De 16 mm. necesaria para la cobertura de toda la superficie diseñada con especies arbustivas y arbóreas diseminadas. Para el resto dispone de Aspersores o difusores para el riego de la praderas naturalizadas.

• Capítulo de Alumbrado

Dispone de una red de alumbrado, mediante báculos y luminarias ornamentales espaciados para garantizar un nivel de iluminación suficiente en las sendas peatonales, zonas





estanciales y áreas infantiles.

- **Capítulo de Mobiliario urbano (Parque infantil)**

- Se deberá asegurar el cumplimiento de la Normativa que regula la seguridad de las áreas infantiles (Decreto: 127/2001 de 5 de Junio, así como la Nacional y europea UEN-EN 1176 y UEN-1177).

- Se deberá cumplir con la Normativa que regula la Obligación de incluir juegos de inclusión en las áreas infantiles a razón de 1 Ud de juego inclusivo por cada 5 Uds de juegos habituales.

- **Capítulo de Presupuesto**

Se deberá cumplir con lo requerido para las zonas verdes urbanas del Municipio, resultando una repercusión mínima de **25,00 Euros/M2**. En esta repercusión no se debe incluir la red de caminos peatonales ni el Mobiliario urbano y Parque Infantil.

El proyecto de Urbanización objeto de informe presenta una repercusión mínima de **33,78 Eur/M2**, luego cumple.

- **Protección del ARBOLADO existente en la parcela objeto de Informe**

Según el inventario obtenido del estudio de impacto ambiental redactado del referido sector, se han identificado especies catalogadas como exóticas e invasoras como *Oxalis pes-caprae*, *Cyperus sp.*, *Eucaliptus sp.*, lo que da una idea del grado de alteración y antropización del medio.

Nombre científico Nombre común Orden, Familia Características

Abies alba Abeto Especie ornamental *Asparagus albus* Esparraguera blanca *Lilidae*, *asparagaceae*
Estudio de ámbitos de Interés Comunitario – Proyecto de Urbanización del Sector SUP-R1
Saladavieja”, Estepona (Málaga).

Nombre científico Nombre común Orden, Familia Características

Calicotome villosa Calicotome *Ranunculidae*, *fabaceae*
Carduncellus caeruleus Cardo azul *Asteranaea*, *asteraceae* Pastizales subnitrófilos
Cerantonia siliqua Algarrobo *Ranunculidae*, *fabaceae* Matorrales
Chamaerops humilis Palmito *Lilidae*, *araceae*
Convolvulus arvensis Campanilla rosa, correjuela
Lamianae, *convulvulaceae*, Arvense, ruderal
Cytisus scoparius Escobón *Ranunculidae*, *fabaceae*
Diploaxis sp. Jaramago *Ranunculidae*, *brassicaceae*
Herbazales nitrófilos, arvense, ruderal
Dittrichia viscosa Olivarda *Asteraceae* Ruderal y arvense
Eucalyptus globulus Eucalipto *Ranunculidae*, *myrtaceae*
Cultivada y asilvestrada
Fumaria macrosepala Fumaria *Ranunculidae*, *fumariaceae*
Galactites tomentosa Cardo, cardota *Asteranaea*, *asteraceae* Ruderal
Genista triacanthos Aulaga *Ranunculidae*, *fabaceae*
Hyparrhenia hirta Cerrillos *Lilidae*, *poaceae*
Olea europaea var. sylvestris
Acebuche *Lamianae*, *oleaceae*
Oxalis pes-caprae Vinagreta *Ranunculidae*, *oxalidaceae*
Invasora
Quercus suber Alcornoque *Ranunculidae*, *fagaceae*
Rubia peregrina Rubia *Lamianae*, *rubiacaceae*
Silybrum marianum Cardo mariano *Asteranaea*, *asteraceae* Ruderal
Washingtonia filifera Palmera de california Especie ornament





NORMATIVA DE APLICACIÓN

Será la establecida en el artículo trece y quince (art. 13, 15 y 16), sección tercera, de la Ordenanza de uso y protección de las zonas ajardinas y arbolado del Municipio de Estepona.

En cuanto a la aplicación de la Ordenanza de Uso de las zonas verdes y protección del arbolado del Municipio de Estepona, el Proyecto deberá cumplir con lo establecido en los siguientes artículos que se describen a continuación.

El Proyecto de Urbanización deberá recoger el plano topográfico con la relación de especies arbóreas y palmáceas protegidas (Palmitos) existentes con sus características botánicas. Igualmente se debe aportar el plano de planta General superpuesto y se identificarán las especies arbóreas y demás afectadas por dichas obras.

En el caso que nos ocupa el proyecto cumple con lo establecido en la Normativa.

Según las Normas Generales del PGOU.

Las Normas del PGOU. Vigente de Estepona en su sección 2 "Conservación del Medio Ambiente Urbano" en su art. 5.4 "Protección del patrimonio arbóreo" establece la Necesidad de la "preceptiva Licencia de Tala, replantaciones o cambios de cultivos arbóreos, **debiéndose conservar y proteger al arbolado existente, sea de la clase que fuere**".

Según el inventario de flora del Sector SUP-R1 "SALADAVIEJA" No muestra arbolado que pueda verse afectado por las obras d urbanización al incluirse en las distintas zonas de verdes del referido sector, tales como la ZV-1 donde se pueden apreciar un mayor n.º de arbolado mediterráneo asociado al manto arbustivo. No obstante, en el supuesto si a lo largo de la ejecución de obras algún arbolado pudiera verse afectado, será de aplicación lo establecido la **Ordenanza Municipal de ZVP y Protección del arbolado según los art. 13,14 y 15 que nos dicen:**

Artículo 13.

Ninguna persona o propietario arrancará o talará un árbol de su propiedad privada sin haber obtenido previamente la preceptiva licencia Municipal.

Así mismo no se permitirán acciones sobre los árboles de propiedad privada que puedan ser lesivas de acuerdo con lo estipulado en el artículo 10.

Artículo 14.

También será necesaria la preceptiva licencia municipal para la realización de trasplantes, reducciones de copa y desmoches en árboles particulares situados en propiedades privadas.

La poda y limpieza de masas o agrupaciones arbóreas (pinares, bosquetes, etc) estará igualmente sujeto a licencia municipal previa.

Artículo 15.

La concesión de una licencia para tala, trasplante, desmoche o reducción de copa vendrá justificada por circunstancias excepcionales tales como: **daños graves sobre las edificaciones; riesgos de caída; especie no apta para su situación; estado fitosanitario; otras causas que puedan afectar gravemente a los propietarios, etc.**

La concesión de una licencia de tala estará condicionada a la posterior plantación de un número de árboles equivalentes a la masa vegetal perdida, que determinará el Servicio Técnico correspondiente, y dentro de la misma zona donde se encontraba el árbol talado. En el caso





de no ser posible por la falta de espacio físico etc, será el Servicio de Parques y Jardines el que indique la cantidad y la zona dónde deberán ser plantados. Asimismo indicará las calidades mínimas exigibles de los nuevos plantones, y las especies recomendables, teniendo prioridad las autóctonas y mediterráneas tales como: **Quercus suber**, **Quercus ilex**, **Ceratonia siliqua**, **Pinus pinea**, etc.

Las calidades mínimas exigibles para los nuevos árboles a plantar serán:

- **Fronzosas:** calibre 16/18, copa 250 cm. y servidas en contenedor o cepellón.
- **Coníferas:** altura mínima 250 cm. y servidas en contenedor o cepellón escayolado.
- **Palmeras:** altura mínima 250 cm. de tronco y servidas en contenedor o cepellón.

Para asegurar el cumplimiento del condicionamiento citado se exigirá al solicitante un aval EN GARANTÍA, cuya cuantía y condiciones serán determinadas por los Técnicos del Servicio de Parques y Jardines.

Artículo 16.

Para el cálculo de la cantidad a liquidar, en concepto de licencia de obra por el solicitante, al que se le concede licencia de tala, trasplante, desmoche o reducción de copa, se tomará como base imponible el valor del árbol según se recoge en el método de valoración del arbolado ornamental "Norma Granada".

2.- CONCLUSIONES

Visto los antecedentes el Proyecto de Urbanización del sector SUP-R1 "SALADAVIEJA" con superficies:

TOTAL Área juego de niños 12.646,42

TOTAL Parques y jardines 45.858,98

Se justifica y detalla en el plano 24 "Restauración HIC 5330_2" del presente PU.

Lo que supone un porcentaje superior al 10% de la superficie total ordenada. Siendo esta del (10%) Mínimo que se ha de cumplir, según el RD. 2159/78 del Reglamento del Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana. Considerando el total de la superficie de ZVP como practicable.

Igualmente, el presente Proyecto de Urbanización, la Junta de Andalucía, redacta informe del Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de fecha 10 de Marzo de 2023 donde acepta la propuesta de reforestación planteada para poder sustituir el HIC 5330_2 existente en el sector.

La superficie del HIC 5330_2 dentro del sector es de 6.8 Ha y se ha propuesto la reforestación de 2.25 Ha dentro del sector y 4.91 Ha fuera del sector.

Las 2.25 Ha corresponden con las parcelas de Zona Verde Público EQZV-1, EQZV-6, EQZV-10 y EQZV-11, sumando un total de 22.535,90m². El resto de la superficie a reforestar son parcelas municipales en sectores o zonas colindantes y suman un total de 49.114m².

Visto lo cual, el referido P.U. recoge, en líneas generales, un tratamiento de las Zonas Verdes Públicas adecuado para su APROBACIÓN, según los diversos capítulos de Diseño, Ajardinamiento, Riego, Mobiliario urbano, así como las mediciones y presupuesto descritas en el presente. No obstante, se ha de tener en cuenta, que el arbolado propuesto en viales se ha de hacer alguna mejora que deberá incluirse en el PU en la fase de ejecución de obra. tales como:

- En el vial principal o Vial 1 se plantarán especie arbórea del género y especie "TIPUANA TIPU" calibre no inferior a 16/18 entutorada.





- En el resto de viales se deberá sustituir el "Arbutus unedo" (Madroño) por arbolado más adaptado a nuestra latitud y cota cero, por lo que se deberá sustituir por el género y especie "MORUS ALBA" variedad injertada para evitar frutos, con calibres Idem Anterior 16/18 como mínimo.

- Al arbolado situado en el entorno a las áreas infantiles, se deberá añadir el mismo "MORUS ALBA". Así como los que se plantarán a lo largo del vial peatonal y zona de estancias, donde se usará el género y especie "CELTIS AUSTRALIS" (ALMEZ) con calibres mínimos 16/18. Todos estos se añadirán a las especies mediterráneas propuestas en el PU.

Según el inventario de flora del Sector SUP-R1 "SALADAVIEJA" **No muestra arbolado que pueda verse afectado por las obras d urbanización al incluirse en las distintas zonas de verdes del referido sector, tales como la ZV-1 donde se pueden apreciar un mayor n.º de arbolado mediterráneo asociado al manto arbustivo.** No obstante, en el supuesto si a lo largo de la ejecución de obras algún arbolado pudiera verse afectado, será de aplicación lo establecido la **Ordenanza Municipal de ZVP y Protección del arbolado según los art. 13,14 y 15**

SERÁ RESPONSABILIDAD DEL PROMOTOR RESPETAR Y MANTENER LOS EJEMPLARES ARBÓREOS EXISTENTES QUE NO SE VERÁN AFECTADOS POR LAS OBRAS DE UIRBANIZACIÓN, ASÍ COMO LOS QUE SE TRASPLANTEN, EN PERFECTO ESTADO DURANTE EL PROCESO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. DE NO SER ASÍ, SE VALORARAN LOS EJEMPLARES PERDIDOS PARA SU POSTERIOR COMPENSACIÓN EN ARBOLADO DE REPOSICIÓN POR LA MISMA CANTIDAD RESULTANTE.

Por lo que se informa en sentido **FAVORABLE** al Proyecto de Urbanización del sector SUP-R1 "SALADAVIEJA"

CONSIDERANDO.- Que en fecha 25 de mayo de 2023 el TAE-Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo, don Andrés Arturo Flores Gómez, emite informe con el siguiente tenor literal:

"Con relación al asunto de referencia emito el siguiente informe:

RESULTANDO.- Que el proyecto de urbanización epigrafiado fue aprobado inicialmente por decreto de la Alcaldía de fecha 21 de diciembre de 2009.

RESULTANDO.- Que sometido el expediente a información pública, fueron formuladas alegaciones por D. Antonio Cubo Cubo, en nombre y representación de la sociedad AFAR 4, S.L.

No obstante, en virtud de escrito presentado en fecha 25 de los corrientes, El representante de dicha entidad, ha desistido de las alegaciones presentadas.

RESULTANDO.- Que, constan en el expediente informes favorables a la aprobación definitiva del documento del Jefe del Área de Infraestructuras y Vivienda, del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Municipal y del Ingeniero Agrónomo Municipal, de fechas , 5, 8 y 16 del mes en curso, respectivamente.

CONSIDERANDO.- Que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía -en lo sucesivo LISTA-, ha derogado -Disposición Derogatoria Única-, entre otras disposiciones, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía – LOUA-. No obstante, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación de procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

CONSIDERANDO. Lo dispuesto en los artículos 96 de la LISTA y 191 y siguientes del Reglamento de su desarrollo – RLISTA, Decreto 550/2022, de 29 de noviembre-.





CONSIDERANDO.- Lo preceptuado en los arts. 21 y 22 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En su consecuencia, procedería que por el Sr. Alcalde se dictase resolución en el sentido siguiente:

Primero.- Aprobar con carácter definitivo el Proyecto de Urbanización del sector SURO-R1 "SALADAVIEJA", con la prescripción de que deberán respetarse, en la ejecución de las obras, los términos y condiciones fijados en los informes de los Servicios Técnicos Municipales, de los que se dará traslado a los interesados.

Segundo.- Notificar la resolución aprobatoria a los propietarios del ámbito, así como disponer su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y portal web de esta Administración."

En su virtud, esta Alcaldía, en el uso de las facultades que le asisten, **RESUELVE:**

Primero.- Aprobar con carácter definitivo el Proyecto de Urbanización del sector SURO-R1 "SALADAVIEJA", con la prescripción de que deberán respetarse, en la ejecución de las obras, los términos y condiciones fijados en los informes de los Servicios Técnicos Municipales, de los que se dará traslado a los interesados.

Segundo.- Notificar la resolución aprobatoria a los propietarios del ámbito, así como disponer su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y portal web de esta Administración."

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, ante el Alcalde de este Ayuntamiento de Estepona, de conformidad con los artículos 123 y 124 del Procedimiento Administrativo Común y de las Administraciones Públicas de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con sede en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación de conformidad con el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente, y bien entendido que, como dispone el art. 117.1 del Procedimiento Administrativo Común y de las Administraciones Públicas, la interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Lo que en ejecución de lo acordado, traslado a Vd. para su conocimiento y efectos pertinentes.

EL SECRETARIO

Documento firmado electrónicamente al margen

